

Mutui lunghi e andamento dei tassi

Cosa cambia al variare dell'Euribor. A confronto le durate 20, 30, 40 e 50 anni

Allungare il piano di rimborso non porta grandi vantaggi: la convenienza in termini di rata è minima; la componente degli interessi, predominante; l'aumento dei costi, forte. È quanto emerge dalle simulazioni effettuate per GuidaMutui da Progetica, società indipendente che realizza sistemi integrati di cultura e strumenti quantitativi per Istituzioni ed Operatori dei mercati finanziari ed assicurativi.

Con l'obiettivo di capire come si comportano mutui di durata diversa al variare dei possibili scenari di mercato, è stato esaminato l'andamento di finanziamenti a 20, 30, 40 e 50 anni del valore di 100.000 euro. Si è messo a confronto l'importo medio della rata mensile e il montante (la cifra complessiva da restituire alla banca). E si sono fatte delle proiezioni sulle possibili oscillazioni delle rate in uno scenario di aumento dei tassi e nell'ipotesi contraria di diminuzione dei saggi. A questo scopo Progetica ha utilizzato valori medi per gli spread di mercato, prescindendo dalle particolari offerte in vigore al momento della rilevazione.

Tasso fisso

Per chi sceglie la sicurezza del tasso fisso, la diminuzione più significativa della rata si ottiene passando da 20 a 30 anni con una variazione percentuale del 14,7%. Si tratta comunque di una

riduzione di circa 100 euro, che alla resa finale sarà costata al mutuatario quasi 48.000 euro in più, in termini di montante. La differenza tra le rate dei mutui a 30 e a 40 anni è del 6,1%, pari a 37 euro; l'incremento del montante di 55.000 euro circa. Ancora meno significativa la convenienza del finanziamento a 50 anni, con una diminuzione della rata di soli 11 euro, a fronte di un aumento del montante pari a 62.100 euro.

Tabella 1. Tasso Fisso

Durata	Situazione di mercato attuale: tasso fisso				IRS di periodo	Spread indicativi di mercato
	Rata iniziale	Var %	Montante	Var %		
20 anni	716		171.805		4,79	1,2
30 anni	611	-14,7	219.788	27,9	4,77	1,4
40 anni	573	-6,1	276.227	25,2	4,73	1,6
50 anni	562	-1,9	337.327	22,6	4,68	1,8

Tasso variabile alle condizioni di partenza

Risultati simili si ottengono esaminando i dati dei mutui a tasso variabile e mantenendo costanti le condizioni iniziali. Anche in questo caso il salto di rata maggiore si ha passando da 20 a 30 anni, con una riduzione di 105 euro. Tra 30 e 40 anni la rata diminuisce di 36 euro, mentre il montante, nel caso in cui i tassi dovessero rimanere invariati, aumenta di 55.000 euro circa. Nel passaggio da 40 a 50 anni si risparmiano invece solo 8 euro al mese, per restituire alla banca circa 63.000 euro in più.

Tabella 2. Tasso Variabile: Scenario di stabilità

Situazione di mercato attuale: tasso variabile				Euribor 3m/360		Spread indicativi di mercato	
Durata	Rata iniziale	Var %	Montante	Var %			
20 anni	705		189.227		4,6		1,2
30 anni	600	-14,9	215.908	27,6	4,6		1,4
40 anni	564	-5,9	270.926	25,5	4,6		1,6
50 anni	556	-1,4	333.854	23,2	4,6		1,8

Cosa succede se i tassi salgono

Dal momento che il mutuo a tasso variabile segue l'andamento del parametro di riferimento (Euribor), si è voluto effettuare l'analisi anche in termini dinamici, utilizzando il Modello Quantitativo Mutui (M.Q.M.®), un modello di simulazione statistica che permette di valutare il comportamento dei mutui in scenari rappresentativi di diversi stati del mercato. Nello scenario di leggera crescita dell'Euribor i margini di convenienza tendono ad aumentare nelle durate più lunghe (come si può vedere nel grafico 5, i tassi, e le rate, tendono a stabilizzarsi e a ridursi nel lungo periodo). La differenza tra i 30 e i 40 anni, sale al 12,1% in caso di leggera crescita dei tassi, mentre da 40 a 50 anni è più ridotta (2,1%). All'allungarsi del piano di rimborso cresce ovviamente il montante.

Tabella 3. Tasso Variabile: Aumento dei tassi

Scenario di leggera crescita dei tassi: tasso variabile				Euribor 3m/360 medio		Spread indicativi di mercato	
Durata	Rata media	Var %	Montante	Var %			
20 anni	753		180.792		5,33		1,2
30 anni	585	-22,3	210.758	16,6	3,8		1,4
40 anni	514	-12,1	246.937	17,2	3,27		1,6
50 anni	504	-2,1	302.190	22,4	3,26		1,8

Cosa succede se i tassi scendono

In caso di discesa dei tassi è maggiore la differenza di rata tra i mutui a 30 e 40 anni (16,4%) e tra 40 e 50 anni (8,7%). Sale, in misura minore rispetto alla situazione di stabilità o leggero incremento dei tassi, la differenza di montante: 20.000 euro tra 30 e 40 anni; 28.000 euro, tra 40 e 50.

Tabella 4. Tasso Variabile: Riduzione dei tassi

Scenario di discesa dei tassi: tasso variabile				Euribor 3m/360 medio		Spread indicativi di mercato	
Durata	Rata media	Var %	Montante medio	Var %			
20 anni	636		152.749		2,64		1,2
30 anni	502	-21,1	180.875	18,4	2,36		1,4
40 anni	420	-16,4	201.568	11,4	1,82		1,6
50 anni	383	-8,7	230.017	14,1	1,58		1,8

Grafico 5



Legenda: ■ Andamento della rata previsto ■ Valori limite in cui è compreso l'86% delle rate

Fisso o variabile

“Allungare il mutuo non è particolarmente conveniente in condizioni normali. Il vantaggio diventa un po' più consistente con tassi in discesa”, spiega Egidio Vacchini, responsabile dell'Area Mutui Casa di Progetica. L'analisi dell'andamento dei vari mutui in termini dinamici evidenzia nel lungo periodo una “maggiore convenienza del tasso variabile - prosegue Vacchini -. Se nel breve periodo si registrano variazioni importanti, sul lungo periodo le variazioni tendono a ridursi e il trend a normalizzarsi”.

Le oscillazioni della rata

Ma il costo del mutuo (le rate, i montanti) non è l'unico elemento da valutare. È fondamentale considerare la componente di rischio insita nel variabile: bisogna considerare le potenziali oscillazioni che la rata può subire a seconda dell'andamento del parametro di riferimento.

Nei grafici 5 e 6 abbiamo rappresentato, per il mutuo con durata 50 anni, gli andamenti delle rate del tasso variabile in uno scenario di discesa dei tassi ed in uno di leggera crescita. La linea centrale rossa rappresenta l'andamento della rata che mediamente si è prodotta nello scenario.

Le linee tratteggiate azzurre indicano i valori limite all'interno dei quali sono comprese l'86% delle rate ottenute; questo significa che, delle rimanenti rate, il 7% sarà al di sotto di quanto indicato dalla linea inferiore, ed il 7% al di sopra della superiore (entrambi i casi rappresentano situazioni straordinarie).

In caso di discesa dei tassi, la rata per un mutuo di 100.000 euro può superare, nei primi anni, di poco gli 800 euro, così come arrivare a 300. Se però i tassi salgono le oscillazioni possono essere più ampie, toccare anche punte di 1.200-1.300 euro e scendere a 300. “È per questo che chi sceglie un mutuo a tasso variabile, dovrebbe sempre fare un attento esame del proprio budget - conclude Vacchini -. Dovrà valutare le spese necessarie per soddisfare bisogni primari e bisogni secondari, e sapere che è possibile che in alcuni periodi la rata del mutuo andrà a comprimere le risorse destinate ai secondi, ma che c'è il rischio di dover ridurre anche quelle destinate ai bisogni primari. È per questo motivo che nei periodi in cui si pagano rate più basse bisognerebbe mettere da parte denaro da destinare al mutuo nei periodi di rialzo dei tassi”.

(Jc. Z.)

Grafico 6

